

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HOÁ**

Số: *3785/QĐ-UBND*

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Thanh Hoá, ngày 30 tháng 9 năm 2016*

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 01 - Khu dân cư đô thị, thuộc đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa**

### **CHỦ TỊCH UBND TỈNH THANH HOÁ**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 4480/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Lam Sơn Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030 tầm nhìn sau năm 2030;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 5127/SXD-QH ngày 13 tháng 9 năm 2016 về việc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 01 - Khu dân cư đô thị, thuộc đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 01 - Khu dân cư đô thị, thuộc đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa, với nội dung chính sau:

#### **1. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch:**

**1.1. Phạm vi khu vực quy hoạch phân khu:** Bao gồm địa giới hành chính thị trấn Lam Sơn (333,9ha) và một phần ranh giới các xã Thọ Xương (320,7ha), Thọ Lâm (15,5ha), Xuân Lam (56,9ha) huyện Thọ Xuân.

### **1.2. Ranh giới nghiên cứu có giới hạn như sau**

- + Phía Bắc: Giáp Khu di tích lịch sử Lam Kinh, huyện Thọ Xuân;
- + Phía Nam: Giáp xã Xuân Phú huyện Thọ Xuân;
- + Phía Đông: Giáp xã Thọ Lâm huyện Thọ Xuân;
- + Phía Tây: Giáp đường Hồ Chí Minh.

### **1.3. Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: 727,0ha.**

### **1.4 Tính chất, chức năng**

- Là khu trung tâm cấp khu vực của đô thị Lam Sơn - Sao Vàng với kiến trúc cao tầng, mật độ cao. Chức năng chủ yếu là: Trung tâm hành chính; Trung tâm y tế; Trung tâm vui chơi giải trí - văn hoá - thể thao;

- Là khu dân cư đô thị Lam Sơn - Sao Vàng với các chức năng chủ yếu là: Nhà ở chính sách phục vụ Tái định cư; Khu đô thị mới.

## **2. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật**

- Dân số hiện tại của khu vực quy hoạch: 10.120 người (TT Lam Sơn: 8.400 người; xã Thọ Xương: 1.580 người, xã Thọ Lâm khoảng 20 người, xã Xuân Lam khoảng 120 người).

- Dự báo dân số phát triển đến năm 2030 khoảng 55.000 người.

### **2.1. Chỉ tiêu sử dụng đất**

- Tổng diện tích đất quy hoạch: 727,0ha.

- Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị: 67,7 m<sup>2</sup>/người.

Trong đó

+ Đất các đơn vị ở: 35,1 m<sup>2</sup>/người

+ Đất công trình công cộng: 8,3 m<sup>2</sup>/người

+ Đất cây xanh - TDTT: 10,8 m<sup>2</sup>/người

+ Đất giao thông: 13,4 m<sup>2</sup>/người.

### **2.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật**

+ Đất giao thông: 19,8%;

+ Tiêu chuẩn cấp nước: Sinh hoạt: 264 l/người/ngđ;

- + Tiêu chuẩn thoát nước:  $80 \div 85\%$  lượng nước cấp;
- + Tiêu chuẩn cấp điện: Sinh hoạt 600W/ng;
- + Tiêu chuẩn chất thải rắn: Sinh hoạt 1kg/người/ngđ; Công nghiệp: 0,5 tấn/ha/ngđ.

### **3. Quy hoạch sử dụng đất**

#### **3.1. Đất công trình công cộng cấp đô thị**

Trung tâm hành chính: Lô đất có ký hiệu TTĐT4 được bố trí phía Nam trục Đông Tây 2 (trục đại lộ) đối diện quảng trường văn hóa. Bố trí các công trình dịch vụ hành chính công của đô thị. Diện tích khoảng 8,3ha.

Trung văn hóa - Quảng trường đô thị : Lô đất có ký hiệu TTVH4 được bố trí phía Bắc trục Đông Tây 2 (trục đại lộ) với các chức năng Nhà hát, thư viện, bảo tàng... Diện tích TT Văn hóa khoảng 5,8ha, Quảng trường văn hóa khoảng 4,8ha;

Trung tâm thể thao: Lô đất có ký hiệu TDTT2 được bố trí phía Tây trục Bắc Nam 3 (trục chính đô thị hiện đại hóa) với chức năng sân vận động, nhà thi đấu luyện tập tại phía Tây đồi Lâm Sinh. Diện tích khoảng 10,7ha.

Nâng cấp mở rộng trường phổ thông trung học Lam Kinh hiện có đạt chuẩn quốc gia. Diện tích khoảng 2,0ha; Bố trí thêm 01 trường PTTH mới thuộc đơn vị ở số 3 phía Đông đường số 5. Diện tích khoảng 2,0ha;

Bố trí 01 Bệnh viện đa khoa quy mô khoảng 400 -500 giường. Theo vị trí bệnh viện nằm phía Bắc giáp Ql.47 hiện hữu, vị trí bệnh viện trong quy hoạch phân khu lần này tịnh tiến về phía Bắc giáp tuyến đường 7 và phía Nam giáp tuyến đường 35. Diện tích khoảng 5,0ha;

Bố trí 01 Nhà tang lễ nằm trong lô đất bệnh viện đa khoa. Diện tích khoảng 0,5 ha;

Chợ đô thị: Tổ chức 01 chợ cấp đô thị tại phía Bắc trục Đông Tây 2, phía Tây tuyến đường số 5. Diện tích khoảng 1,7ha;

Bố trí 01 Bến xe khách - dịch vụ vận tải cấp đô thị phía Đông Nam cầu Kênh Bắc. Diện tích khoảng 3,5ha;

Trung tâm dịch vụ hỗn hợp cấp đô thị: Các lô đất có ký hiệu DVHH2, DVHH3 được bố trí tại nút giao trục Bắc Nam 2 và trục Đông Tây 3. Diện tích khoảng 10,0ha.

### **3.2. Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở**

Trong mỗi đơn vị ở (cấp phường) bố trí các công trình hạ tầng thiết yếu như trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, chợ, công trình hành chính, công an, văn hoá, trạm y tế, vườn hoa cây xanh, sân tập luyện thể thao hàng ngày... bố trí tập trung tại trung tâm của các đơn vị ở đảm bảo bán kính phục vụ khoảng 500m. Các trung tâm được kết nối với nhau bằng tuyến đường liên khu vực;

+ Khu trung tâm hành chính: Đối với đơn vị số 1 trong giai đoạn trước mắt giữ nguyên vị trí cũ, tuy nhiên trong giai đoạn tiếp theo bổ sung thêm khu đất phía Nam đối diện trường PTTH Lam Kinh hiện có để đảm bảo quy mô diện tích. Diện tích khoảng: 1,0ha. Trung tâm các đơn vị 2, 3, 4 quy mô diện tích khoảng 1,1-1,4ha/khu. Tổng diện tích khoảng 5,1ha;

+ Trạm y tế phường bố trí giáp các trung tâm hành chính với quy mô khoảng 2.000 m<sup>2</sup>/trạm. Tổng diện tích khoảng 8.000m<sup>2</sup>;

+ Khu vườn hoa, thể thao hàng ngày, nhà văn hóa, bãi đỗ xe. Tổng diện tích khoảng 12,5ha;

+ Bố trí 04 trường tiểu học, 04 trường trung học cơ sở đáp ứng cho quy mô khoảng 200 cháu/trường với quy mô diện tích khoảng 0,9ha/trường. Tổng diện tích khoảng 4,0ha;

+ Giữ nguyên 02 trường mầm non hiện có, bố trí thêm 04 trường mầm non mới tại trung tâm các nhóm nhà ở đảm bảo phục vụ cho khoảng 800 - 1000 cháu; quy mô diện tích khoảng 0,5 - 0,9 ha/trường. Tổng diện tích khoảng 3,6ha;

+ Giữ nguyên chợ Mực Sơn tại trung tâm thị trấn Lam Sơn, mở rộng quy mô đáp ứng yêu cầu phục vụ. Bố trí thêm 03 chợ mới tại khu vực trung tâm các đơn vị ở. Diện tích trung bình 0,6ha/chợ. Tổng diện tích 2,3ha.

### **3.3. Đất dân cư**

+ Đất ở hiện trạng: trên cơ sở các khu dân cư cũ của các thôn, khu phố hiện có cơ bản được giữ nguyên theo hiện trạng nhưng được tổ chức cải tạo, nâng cấp các công trình hạ tầng kỹ thuật như đầu tư các tuyến giao thông, cấp điện, cấp nước, vệ sinh môi trường cho khu vực. Diện tích khoảng 84,0ha;

+ Đất ở mới: bố trí trên quỹ đất phân bổ chủ yếu ở phía Tây Bắc sông Nông Giang giáp với đường Hồ Chí Minh và phía Đông Nam khu đất. Đây là các khu vực có quỹ đất sạch, thuận lợi xây dựng phát triển đô thị. Diện tích khoảng 94,6ha;

+ Bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi việc mở rộng các tuyến giao thông hiện trạng và một số trục chính đô thị. Ước tính khoảng 200 hộ dân, quỹ đất được bố trí phân tán ở 04 khu vực thuộc 04 đơn vị ở tại các vị trí thuận lợi. Tổng diện tích khoảng 16,1ha;

+ Quỹ đất dự trữ phát triển chủ yếu bố trí ở những khu vực dự kiến phát triển trong giai đoạn sau. Diện tích khoảng 28,4ha.

### ***3.4. Đất công trình dịch vụ thương mại hỗn hợp:***

Được tổ chức theo dạng hỗn hợp với các chức năng như: Trung tâm điều hành và các dịch vụ thương mại; phục vụ công cộng, nghỉ ngơi giải trí; văn phòng; nghiên cứu; vườn hoa cây cảnh, sản xuất tiểu thủ công nghiệp truyền thống... được bố trí tại các cửa ngõ đô thị, các trục chính đô thị, khu vực trung tâm và các trung tâm đơn vị ở. Kiến trúc cao tầng hiện đại mang tính điểm nhấn và định hướng không gian cao. Tổng diện tích khoảng 46,9ha.

### ***3.5. Đất công nghiệp:***

Di chuyển nhà máy giấy Mực Sơn ra ngoài đô thị (*thời gian và địa điểm sẽ cụ thể trong đề án di chuyển*); trước mắt ổn định nâng cấp công nghệ đảm bảo vệ sinh môi trường của nhà máy đường Lam Sơn, đến năm 2030 sẽ di chuyển ra ngoài đô thị và chuyển quỹ đất này thành đất phát triển đô thị (dân dụng). Diện tích khoảng 16,1ha.

### ***3.6. Đất tôn giáo, tín ngưỡng:***

Bảo tồn, tu bổ, tôn tạo các công trình như Đình Ca Lạc, Chùa Ca Lạc, Nhà thờ Đoàn Kết, đền Mực Ngoại, di tích cấp Quốc gia núi Mực Sơn..

### ***3.7. Đất khuôn viên cây xanh:***

Khai thác triệt để địa hình tự nhiên trên cơ sở ý tưởng chủ đạo “*Đô thị trong lòng thiên nhiên - Thiên nhiên trong lòng đô thị*”. Cây xanh được bố trí thành mạng kết nối các khu vực có ưu thế hình thành các không gian cảnh quan mở kết nối khu vực trung tâm Phân khu với vành đai xanh bao quanh. Bố trí nêm xanh ven khe Mực từ sông Chu - núi Mực - hồ điều hòa nước thải - sông Nông Giang - trục cảnh quan phố đi bộ Đông Tây kết nối với hồ Đoàn Kết và đồi Lâm Sinh; Các khuôn viên - văn hóa - thể thao cấp phường được bố trí tại trung tâm các phường; Các vườn hoa nhóm nhà ở kết hợp với nhà văn hóa khu phố được bố trí tại các khu phố. Tổng diện tích khoảng 91,5ha

### 3.8. Đất du lịch sinh thái ven sông:

Bố trí khu triền sông Chu, khu vực phía Đông Nam cầu Lam Kinh. Là khu dịch vụ khai thác cảnh quan sinh thái ven sông phục vụ đô thị và hỗ trợ phát triển du lịch khu di tích lịch sử Lam Kinh. Tổng diện tích khoảng 39,8ha.

### 3.9. Đất công viên cảnh quan 2 bờ sông Chu:

Bố trí khuôn viên cảnh quan phía Bắc sông Chu, tạo lập cảnh quan đôi bờ sông Chu, tạo điểm nhấn cho đô thị.

### 3.10. Đồi núi, mặt nước:

Bao gồm núi Mục, đất đồi, mặt nước sông Chu, sông Nông Giang... tổng diện tích khoảng 68,4ha.

## 4. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	KHU CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	TẦNG CAO	MĐXD (%)	HSSĐĐ	TỶ LỆ
KHU A			300,8				41,4
a. Đất trong đơn vị ở số 01			140,6				19,3
1	Đất công trình công cộng	CC	1,6	3-5	30-40	2,0	0,2
2	Đất giáo dục, đào tạo	GDI	3,0				0,4
3	Đất chợ	CI	1,2	1-3	35-40	1,2	0,2
4	Đất dân cư mới	DCMI	15,0	2-3	60-70	2,1	2,1
5	Đất dân cư Tái định cư	TĐCI	4,2	2-3	60-70	2,1	0,6
6	Đất dân cư hiện trạng	DCHTI	39,0	2-3	30-40	1,2	5,4
7	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHHI	10,4	3-5	40-45	2,25	1,4
8	Đất công nghiệp	CNI	1,4	1-3	55-60	1,8	0,2
9	Đất dự trữ phát triển	DTPTI	17,7	2-3	30-40	1,2	2,4
10	Đất du lịch sinh thái	DLSTI	39,8	1	25-40	0,4	5,5
11	Đất công viên cây xanh	CVCXI	7,3	1	10-15	0,15	1,0
b. Đất ngoài đơn vị ở số 01			3,2				0,4
1	Đất trường THPT Lam Kinh cấp đô thị	GDI	2,0	1-3	40-50	1,5	0,3
2	Đất Hạt quản lý đường bộ	CQI	1,2	3-5	40-45	2,25	0,2
c. Đất giao thông			44,3				6,1
d. Đất khác đơn vị ở số 01			112,7				15,5
1	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CXCQI	2,7	1	10-15	0,15	0,4
2	Đất cây xanh ven sông	CXVSI	51,4	1	10-15	0,15	7,1

STT	KHU CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	TẦNG CAO	MĐXD (%)	HSSDD	TỶ LỆ
3	Đất đồi núi	ĐN1	18,0	1-2	10-15	0,15	2,5
4	Mặt nước	MN1	40,6				5,6
<b>KHU B</b>			<b>130,0</b>				<b>17,9</b>
a. Đất trong đơn vị ở số 02			46,3				6,4
1	Đất công trình công cộng	CC2	1,4	3-5	30-40	2,00	0,2
2	Đất giáo dục, đào tạo	GD2	3,9	1-3	40-50	1,5	0,5
3	Đất dân cư mới	DCM2	19,2	2-3	60-70	2,1	2,6
4	Đất dân cư Tái định cư	TĐC2	2,8	2-3	60-70	2,1	0,4
5	Đất dân cư hiện trạng	DCHT2	13,5	2-3	30-40	1,2	1,9
6	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH2	3,3	3-5	40-45	2,25	0,5
7	Đất công viên cây xanh	CVCX2	2,2	1	10-15	0,15	0,3
b. Đất ngoài đơn vị ở số 02			19,3				2,7
1	Đất dịch vụ hỗn hợp cấp đô thị	DVHH2	5,8	3-5	40-45	2,25	0,8
2	Đất chợ cấp đô thị	C2	3,3	1-3	35-40	1,2	0,5
3	Đất công nghiệp	CN2	1,8	1-3	55-60	1,8	0,2
4	Đất bến xe cấp đô thị	BX2	3,5	1-3	30-50	1,5	0,5
5	Đất trung tâm TDTT	TDTT2	10,7	3-5	30-40	2,0	1,5
c. Đất giao thông			43,9				6,0
d. Đất khác đơn vị ở số 02			20,5				2,8
1	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CXCQ2	20,5	1	10-15	0,15	2,8
<b>KHU C</b>			<b>163,0</b>				<b>22,4</b>
a. Đất trong đơn vị ở số 03			90,5				12,4
1	Đất công trình công cộng	CC3	1,2	3-5	30-40	2,00	0,2
2	Đất giáo dục, đào tạo	GD3	2,9	1-3	40-50	1,5	0,4
3	Đất dân cư mới	DCM3	29,6	2-3	60-70	2,1	4,1
4	Đất dân cư Tái định cư	TĐC3	5,8	2-3	60-70	2,1	0,8
5	Đất dân cư hiện trạng	DCHT3	22,4	2-3	30-40	1,2	3,1
6	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH3	26,8	3-5	40-45	2,25	3,7
7	Đất chợ	C3	0,6	1-3	35-40	1,2	0,1
8	Đất công viên cây xanh	CVCX3	1,2	1	10-15	0,15	0,2
b. Đất ngoài đơn vị ở số 03			23,1				3,2
1	Đất giáo dục, đào tạo	GD3	2,0	1-3	40-50	1,5	0,3
2	Đất công nghiệp	CN3	16,1	1-3	55-60	1,8	2,2
3	Đất TTVH	TTVH3	3,8	3-5	30-40	2,0	0,5
4	Đất tôn giáo	TG3	0,6	2-3	40-50	1,5	0,1
c. Đất giao thông			33,7				4,6
d. Đất khác đơn vị ở số 03			15,7				2,2
1	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CXCQ3	3,4	1	10-15	0,15	0,5
2	Đất đồi núi	ĐN3	12,3				1,7

STT	KHU CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	TẦNG CAO	MỖXD (%)	HSSDD	TỶ LỆ
KHU D			133,2				18,3
a. Đất trong đơn vị ở số 04			65,2				9,0
1	Đất công trình công cộng	CC4	1,1	3-5	30-40	2,00	0,2
2	Đất giáo dục, đào tạo	GD4	2,9	1-3	40-50	1,5	0,4
3	Đất chợ	C4	0,6	1-3	35-40	1,2	0,1
4	Đất dân cư mới	DCM4	29,6	2-3	60-70	2,1	4,1
5	Đất dân cư Tái định cư	TĐC4	3,0	2-3	60-70	2,1	0,4
6	Đất dân cư hiện trạng	DCHT	9,1	2-3	30-40	1,2	1,3
7	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH4	6,4	3-5	40-45	2,25	0,9
8	Đất dự trữ phát triển	DTPT4	10,7	2-3	30-40	1,2	1,5
9	Đất công viên cây xanh	CVCX4-01	1,8	1	10-15	0,15	0,2
b. Đất ngoài đơn vị ở số 04			24,4				3,4
1	Đất công trình công cộng cấp đô thị	CC4	8,3	3-5	30-40	2,00	1,1
2	Đất Trung tâm văn hóa	TTVH4	10,6	3-5	30-40	2,0	1,5
3	Đất Bệnh viện cấp đô thị	BV4	5,5	5-7	30-45	3,15	0,8
c. Đất giao thông			22,9				3,1
d. Đất khác ngoài đơn vị ở số 04			20,7				2,8
1	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CXCQ4	20,7	1	10-15	0,15	2,8
Tổng Đất ở đô thị			342,6				58,5
Tổng đất ngoài đô thị			70,0				
Tổng đất giao thông nội khu			73,8				21,5
Tổng đất giao thông ngoại khu			71,0				
Tổng đất khác			169,6				23,3
Tổng diện tích đất lập quy hoạch			727,0				

## 5. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc

### 5.1. Các trục đường chính:

- Bắc Nam 1 (đường Hồ Chí Minh) - Trục kinh tế Bắc Nam: Là trục liên kết đô thị với các tỉnh, thành trong cả nước và trong tỉnh; là trục không gian cảnh quan mở. Với vị trí của phân khu nằm phía Bắc của đô thị Lam Sơn Sao Vàng do đó đây là khu vực cửa ngõ phía Bắc của đô thị Lam Sơn - Sao Vàng.

- Bắc Nam 2 (Quốc lộ 47 hiện hữu) - Trục đô thị hóa kết nối trung tâm: là trục cảnh quan kết nối các trung tâm: hành chính khu Lam Sơn - trung tâm văn hóa - Thể thao - Vui chơi giải trí - Trung tâm Nghiên cứu ứng dụng và Công viên khoa học KCN công nghệ cao Sao Vàng.

- Bắc Nam 3 - Trục chính đô thị hiện đại hóa xuyên suốt các không gian

cảnh quan chủ yếu hiện có của thị trấn Lam Sơn gồm: trung tâm Văn hóa - thể thao và trung tâm hành chính Lam Sơn; trung tâm dịch vụ - thương mại và vui chơi giải trí - khu đô thị; kết nối với trung tâm Nghiên cứu ứng dụng và đào tạo khu Sao Vàng và trung tâm dịch vụ thương mại Cảng hàng không Thọ Xuân.

- Đông Tây 1 (Quốc lộ 47C): Trục cảnh quan phía Nam sông Chu kết nối khu vực đô thị Đầm - Lam Sơn - Thọ Xương - Thường Xuân. Đây là tuyến mới qua các vùng cảnh quan sinh thái đẹp như sông Chu, núi Hương Ngưu, núi Mực, khu sinh thái Thọ Xương đồng thời là tuyến phát triển các quỹ đất mới, dịch vụ chợ đầu mối.

- Đông Tây 2: Là trục đại lộ kết nối khu vực phát triển đô thị hiện trạng từ đường Hồ Chí Minh qua khu vực phát triển Dịch vụ - Công nghiệp - Văn hóa thể thao Lam Sơn sang khu trung tâm hành chính - văn hóa - thể dục thể thao đô thị.

- Đông Tây 3 (Quốc lộ 47 hiện hữu) Là tuyến dịch vụ thương mại, y tế và giáo dục đô thị. Kết nối Sao Vàng với đường Hồ Chí Minh, với vùng cảnh quan sinh thái núi Chì, núi Châu và sân golf.

- Trục cảnh quan đi bộ: được hình thành trên cơ sở không gian mở và các khu hỗn hợp trong khu đô thị. Tổ chức các tuyến mở từ sông Chu dọc theo khe Mực - trục Bắc Nam 2 là không gian đô thị Lam Sơn hiện tại - kết nối với công viên xanh song song với trục Đông Tây 2 qua khu hành chính - dịch vụ hỗn hợp - hồ Đoàn Kết và đồi lâm Sinh.

## ***5.2. Phân khu chức năng***

Định hướng trở thành một khu đô thị trung tâm hiện đại mang tính quốc tế với tính chất là Trung tâm dịch vụ đô thị - Dịch vụ thương mại, du lịch. Phân thành 4 đơn vị ở, mỗi đơn vị ở tương đương cấp phường quy mô khoảng 11 - 16 nghìn dân, cụ thể như sau:

+ Đơn vị ở số 1: (phía Nam sông Chu, phía Bắc sông Nông Giang, phía Tây cầu Mực Sơn): Trên cơ sở dân cư thôn Ca Lặc xã Thọ Xương và một phần dân cư Khu 2 thị trấn Lam Sơn hiện tại cải tạo, mở rộng về phía Bắc, kết hợp với khai thác cảnh quan sông Chu, sông Nông Giang, núi Mực, hình thành khu đô thị sinh thái, thấp tầng. Dân số khoảng 12.000 người, diện tích đất khoảng 300,8ha, mật độ xây dựng 60 ÷ 70%, tầng cao 3 ÷ 5 tầng;

+ Đơn vị ở số 2: (phía Nam sông Nông Giang, phía Đông đường Hồ Chí Minh, Tây trục trung tâm): Trên cơ sở dân cư Khu 4, Khu 5 thị trấn Lam Sơn hiện

có kết hợp khai thác cảnh quan phía Nam sông Nông Giang, đồi Téch, hồ Mau Sùi, hình thành khu đô thị trung tâm đầu mối, dịch vụ thương mại; xây dựng cao tầng, mật độ cao. Quy mô dân số khoảng 16.000 người, diện tích đất khoảng 130,0ha, mật độ xây dựng 50 ÷ 60%, tầng cao 3 ÷ 5 tầng, các trục chính tầng cao 9 ÷ 20 tầng;

+ Đơn vị ở số 3: (phía trục đại lộ Đông - Tây, phía Đông đường Hồ Chí Minh, Tây trục trung tâm): Trên cơ sở dân cư thôn Đoàn Kết, Khu 6 thị trấn Lam Sơn hiện có, hình thành khu đô thị trung tâm dịch vụ tài chính, thương mại, công nghiệp; xây dựng cao tầng, mật độ cao. Quy mô dân số khoảng 16.000 người, diện tích đất khoảng 163,0ha, mật độ xây dựng 60 ÷ 70%, tầng cao 3 ÷ 5 tầng, các trục chính tầng cao 9 ÷ 12 tầng;

+ Đơn vị ở số 4 (phía Đông trục trung tâm, phía Bắc núi Chì): hình thành khu đô thị trung tâm hành chính, văn hóa, y tế, dịch vụ đô thị; xây dựng thấp tầng, sinh thái. Quy mô dân số khoảng 11.000 người, diện tích đất khoảng 133,2ha, mật độ xây dựng 60 ÷ 70%, tầng cao 3 ÷ 5 tầng, các trục chính tầng cao 7 ÷ 12 tầng.

## **6. Quy hoạch phát triển hạ tầng kỹ thuật:**

### **6.1. Giao thông**

#### *a) Giao thông đường bộ:*

Quy hoạch mạng lưới giao thông đối ngoại với yêu cầu cao nhất là tạo sự thông suốt cho giao thông đường bộ.

Các tuyến đường giao thông đối ngoại bao gồm:

- Đường Hồ Chí Minh (mặt cắt 1-1): Là tuyến giao thông huyết mạch của Quốc gia kết nối các trung tâm kinh lớn trong nước. Mặt cắt ngang quy hoạch tuân thủ quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng 140m (bao gồm cả đường gom hai phía).

- Quốc lộ 47: đây là tuyến quốc lộ quan trọng trong nước và tỉnh Thanh Hóa, kết nối các trung tâm lớn của tỉnh theo hướng Đông – Tây (Sầm Sơn- Thành phố Thanh Hóa- Đông Sơn- Triệu Sơn- Thọ Xuân- Thường Xuân). Tuyến đi qua phân khu số 1 chia làm 3 đoạn với 3 mặt cắt ngang như sau:

+ Đoạn từ núi Chầu đến thị trấn Lam Sơn (phía Nam phân khu số 1) (tuyến đường 2): tuân thủ quy hoạch chung đô thị Lam Sơn Sao Vàng. Mặt cắt ngang 6-6: mặt đường 8,5mx2; phân cách 3m; vỉa hè 5mx2; chỉ giới đường đỏ 30m; chỉ giới xây dựng 36m.

+ Đoạn đi qua trung tâm thị trấn Lam Sơn (một đoạn của tuyến đường 6): theo quy hoạch chung đô thị Lam Sơn- Sao Vàng quy hoạch chỉ giới đường đỏ 32m, tuy nhiên căn cứ tình hình thực tế quản lý của huyện Thọ Xuân và hiện trạng xây dựng dọc tuyến, đề nghị điều chỉnh chỉ giới đường đỏ thành 26m. Mặt cắt ngang 4-4: mặt đường 7,5mx2; phân cách 1m; vỉa hè 5mx2; chỉ giới đường đỏ 26m; chỉ giới xây dựng 32m.

+ Đoạn từ nút giao cầu Mực Sơn đến đường Hồ Chí Minh (đoạn nâng cấp từ đường tỉnh 506 đi Thường Xuân) (một đoạn tuyến đường 13): mặt cắt ngang 13-13: mặt đường 15m; vỉa hè 5,5mx2; chỉ giới đường đỏ 26m; chỉ giới xây dựng 32m.

- Quốc lộ 47C hiện trạng qua phân khu số 1 gồm 2 đoạn tuyến: đoạn đi phía Bắc sông Nông Giang và đoạn từ ngã ba Mực Sơn đến cầu Mực Sơn. Quy hoạch mặt cắt ngang các đoạn như sau:

+ Đoạn phía Bắc sông Nông Giang (mặt cắt 12-12): mặt đường 8m; vỉa hè 3mx2; chỉ giới đường đỏ 14m; chỉ giới xây dựng 17m.

+ Đoạn từ ngã ba Mực Sơn đến cầu Mực Sơn (mặt cắt ngang 7-7): mặt đường 15m; vỉa hè 5mx2; chỉ giới đường đỏ 25m; chỉ giới xây dựng 31m.

- Dự kiến trong tương lai cải dịch đoạn tuyến Quốc lộ 47C qua đô thị Lam Sơn- Sao Vàng bằng tuyến đường 14 (mặt cắt ngang 8-8): mặt đường 15m; vỉa hè 8mx2; chỉ giới đường đỏ 31m; chỉ giới xây dựng 37m.

- Tuyến đường 4 là tuyến trung tâm phân khu 1 theo hướng Bắc- Nam với mặt cắt ngang như sau: mặt đường 11,5mx2; phân cách 3m; vỉa hè 8mx2; chỉ giới đường đỏ 43m; chỉ giới xây dựng 49m (mặt cắt ngang 3-3).

- Tuyến đường 10 là tuyến trung tâm phân khu 1 theo hướng Đông Tây với mặt cắt ngang như sau: mặt đường 11,5mx2; phân cách 3m; vỉa hè 5mx2; chỉ giới đường đỏ 37m; chỉ giới xây dựng 43m (mặt cắt ngang 5-5).

- Tuyến đường 9 là tuyến trục xanh đô thị với dải phân cách xanh giữa rộng 50m, mặt đường mỗi bên 8m, vỉa hè mỗi phía 5mx2 (mặt cắt ngang 2-2).

Các tuyến đường khác quy hoạch mặt cắt ngang chiều rộng mặt từ 7,0m đến 15m. Chỉ giới đường đỏ từ 16 đến 24m.

Riêng ba tuyến đường nội bộ ven khe Mực Sơn (tuyến đường 25,26,27) quy hoạch mặt đường 5,5m; vỉa hè 3mx2; chỉ giới đường đỏ 11,5m.

*b) Giao thông công cộng*

Định hướng quy hoạch hệ thống giao thông công cộng của đô thị Lam Sơn- Sao Vàng gồm sự kết hợp giữa xe buýt nhanh với xe buýt chạy tuyến. Quy hoạch giao thông công cộng trong phân khu số 1 trong giai đoạn đầu sử dụng xe buýt chạy tuyến.

*c) Mạng lưới đường sắt cao tốc*

Trong quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng xác định trong phân khu số 1 có một tuyến đường sắt cao tốc Sầm Sơn - Thanh Hóa - Lam Sơn Sao Vàng, tuyến đi trên cao dọc tuyến trục chính Bắc Nam (tuyến đường 4). Quy hoạch một nhà ga đường sắt cao tốc tại khu đất gần sông Nông Giang.

**6.2. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa.**

*a) San nền:*

Dựa trên nền địa hình tự nhiên khu vực lập quy hoạch, các số liệu về điều kiện khí hậu, thủy văn và việc điều tra khảo sát thực tế, định hướng quy hoạch không gian và phân khu chức năng, định hướng quy hoạch san nền như sau:

- Cốt xây dựng thấp nhất trong phân khu là 16,50m (khu vực giáp khe Mực Sơn và sông Chu).
- Cốt xây dựng cao nhất trong phân khu là 34.00 (khu vực giáp núi Châu và đồi Lâm Sinh).

*b) Thoát nước mưa*

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng biệt và theo hướng tự chảy.
- Phân chia khu vực thành các lưu vực thoát nước.
- Hướng thoát nước chính: Phân khu số 1 đô thị Lam Sơn- Sao Vàng hướng thoát nước chính chảy về sông Chu thông qua khe Mực Sơn và khe Cà Lặc.

Thoát nước dọc các tuyến đường chính sử dụng cống tròn D600 đến D1500.

- Thoát nước dọc các tuyến đường nội bộ sử dụng cống hộp B=50cm.
- Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia làm 4 lưu vực thoát nước chính cụ thể như sau:

+ Lưu vực 1: phía Bắc phân khu giới hạn bởi đường Hồ Chí Minh, tuyến

đường 14 và khu vực ven sông Chu.

- + Lưu vực 2: giới hạn bởi tuyến đường 14 và sông Nông Giang.
- + Lưu vực 3: giới hạn bởi Quốc lộ 47, đường Hồ Chí Minh và sông Nông Giang.
- + Lưu vực 4: giới hạn bởi Quốc lộ 47, tuyến đường 4 và sông Nông Giang.
- + Lưu vực 5: nằm phía Đông Nam phân khu giới hạn bởi tuyến đường 4 và đèo Lâm Sinh.

### **6.3. Quy hoạch cấp nước**

#### **a) Cấp nước sinh hoạt:**

- Tổng nhu cầu cấp nước đến năm 2030 là  $14.530 \text{ m}^3/\text{ngđ}$
- Nguồn cấp nước: được lấy từ máy nước số 2 theo quy hoạch cấp nước đô thị Lam Sơn - Sao Vàng công suất đến năm 2020 là  $16.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$  (giai đoạn đầu đã khởi công có công suất  $8.400 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ ).
- Mạng lưới cấp nước quy hoạch thành mạng vòng đảm bảo cấp nước liên tục. Đường ống cấp nước quy hoạch đi ngầm trong hệ thống hào kỹ thuật.

#### **b) Cấp nước sản xuất.**

Cấp nước sản xuất do các cơ sở sản xuất tự cung cấp:

- + Nhà máy đường Lam Sơn: có trạm bơm nước công suất  $18.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$  lấy nước từ sông Nông Giang.
  - + Nhà máy giấy Mộc Sơn có trạm cấp nước công suất  $5.600 \text{ m}^3/\text{ngđ}$  lấy từ nguồn nước ngầm.
- Dự kiến đến năm 2020, nhà máy giấy Mộc Sơn sẽ được di chuyển ra khỏi khu vực quy hoạch.

### **6.4. Quy hoạch mạng lưới thoát nước thải**

- Tổng lưu lượng nước thải trung bình toàn đô thị:  $8.055 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$

Xây dựng mới hệ thống thoát nước thải riêng biệt hoàn toàn để thu gom toàn bộ lưu lượng nước thải trong khu đô thị. Nước thải được xử lý triệt để đảm bảo đạt chuẩn theo quy định trước khi xả thải.

Trạm xử lý nước thải: Xây mới nhà máy xử lý nước thải công suất  $12.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$  tại bãi Mộc, xã Thọ Lâm.

### **6.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện**

Tổng nhu cầu cấp điện tính toán đến năm 2030:  $P = 44,82 \text{ (MW)}$

#### *Nguồn cấp điện:*

+ Nguồn cấp điện cho khu vực được lấy từ trạm biến áp 110KV Thọ Xuân công suất hiện tại 16+25MW. Dự kiến đến năm 2020 nâng công suất lên 25+40MW.

#### *Mạng lưới cấp điện:*

+ Mạng lưới cấp điện trung áp quy hoạch mới: Sử dụng cấp điện áp 22KV, đi ngầm trong hệ thống hào kỹ thuật.

+ Đối với các tuyến dây 35KV hiện hữu: Di chuyển và tiến tới hạ ngầm theo các tuyến giao thông đảm bảo an toàn cấp điện và mỹ quan đô thị.

#### **6.6. Quy hoạch chiếu sáng đô thị**

QH chiếu sáng cho toàn bộ mạng lưới đường giao thông và quảng trường.

Lưới điện chiếu sáng được thống nhất sử dụng lưới điện 3 pha có trung tính nối đất 380/220V để cấp cho thiết bị chiếu sáng;

Nguồn điện cấp cho chiếu sáng được lưới từ các trạm biến áp 22/0,4KV và được tính toán cụ thể cho từng lộ chiếu sáng;

Cấp điện chiếu sáng được quy hoạch đi ngầm để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

#### **6.7. Thông tin liên lạc**

- Hệ thống thông tin liên lạc cơ bản tuân thủ theo QHC Đô thị LS-SV.

- Tổng đài- bưu điện:

+ Nâng cấp và mở rộng bưu điện thị trấn Lam Sơn.

+ Xây dựng mới tổng đài nội hạt và trạm phát song tại vị trí nút giao giữa đường số 4 và đường số 8 theo QHPK.

- Bố trí hệ thống dây thông tin nằm trong hành lang kỹ thuật của đường, đấu nối với hệ thống thông tin đã có của khu vực.

- Thiết kế bố trí các tủ cáp thông tin đến các lô đất đảm bảo thông tin thông suốt thuận tiện cho việc khai thác sử dụng và quản lý.

#### **6.8. Thu gom chất thải rắn và vệ sinh môi trường**

Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt: 55 Tấn/ngđ

Tổng lượng chất thải rắn công nghiệp: 65,5Tấn/ngđ

Trạm trung chuyển chất thải rắn: Theo quy điều chỉnh hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng thì trong khu vực xây dựng 1 trạm được đặt tại vị trí phía Bắc núi Châu có diện tích 0,5ha công suất trung chuyển là 150T/ngày đêm; chất thải rắn khu dân cư đô thị Lam Sơn - Sao Vàng được vận chuyển về trạm trung chuyển trước khi chuyển đến khu xử lý.

Khu xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn của khu vực được xử lý tại khu xử lý chất thải rắn Xuân Phú quy mô 25ha đã được xác định trong điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng và điều chỉnh Quy hoạch quản lý chất thải rắn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025 (Quyết định 3407/QĐ-UBND ngày 08/9/20196 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa).

## **7. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện**

### *\* Giai đoạn 1: từ năm 2016 đến năm 2025*

- Các tuyến đường chính liên kết các khu chức năng của toàn phân khu.
- Bến xe.
- Khu hỗn hợp dọc đường gom Hồ Chí Minh và khu trung tâm.
- Chợ cấp đô thị + chợ phường.
- Xây dựng HTKT khu tái định cư, dân cư mới.
- Cải tạo HTKT khu dân cư cũ.
- Xây dựng mới 02 trường tiểu học + 02 trường THCS.
- 04 trường mầm non.
- 04 trạm y tế.
- Khu dịch vụ sinh thái ven sông.
- 04 Trung tâm phường.

### *\* Giai đoạn 2: từ năm 2025 đến năm 2030*

- Đầu tư sân vận động.
- Nhà hát, thư viện.
- Xây dựng hoàn chỉnh trung tâm thương mại hỗn hợp.
- Công viên, khuôn viên, phố đi bộ.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

### **a) UBND huyện Thọ Xuân:**

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch phân khu được duyệt theo quy định.

- Tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 01 - Khu dân cư đô thị, thuộc đô thị Lam Sơn - Sao Vàng cho địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ...). Tổ chức, chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch xây dựng, quản lý việc xây dựng theo quy hoạch.

- Lập chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch xây dựng trên cơ sở huy động mọi nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, nguồn khai thác từ quỹ đất bằng các cơ chế chính sách theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy định hiện hành.

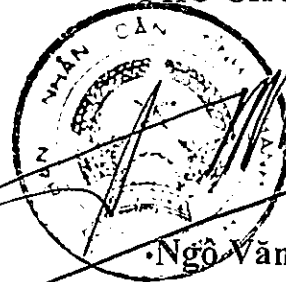
## **Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.**

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

### **Nơi nhận:**

- Như điều 3 Quyết định;
  - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
  - Viện QHKT Thanh Hóa;
  - Lưu: VT, CN.
- H5.(2016)QDPĐ\_QHPK số 1 Lam Sơn Sao Vàng.doc

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Ngô Văn Tuấn**